

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

Fakulta stavební

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Brno, 2017

Veronika Heroldová



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ STAVEBNÍ
ZAKÁZKY Z POHLEDU INVESTORA

FINANCIAL PLAN OF CONSTRUCTION ORDER FROM THE VIEW OF
AN INVESTOR

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Veronika Heroldová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2017



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Veronika Heroldová
Název	Finanční plánování stavební zakázky z pohledu investora
Vedoucí práce	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2016
Datum odevzdání	26. 5. 2017

V Brně dne 30. 11. 2016

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

1. VALACH, J a kol.; Finanční řízení podniku, Ekopress, 1999, ISBN 80-86119-21-1
2. NÝVLTOVÁ, R., MARINIČ, P.; Finanční řízení podniku, Grada, 2010, ISBN 978-80-247-3158-2
3. DLUHOŠOVÁ, D.; Finanční řízení a rozhodování, Ekopress, 2010, ISBN: 978-80-86929-68-2
4. HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M.; Financování stavební zakázky, VUT FAST, 2006, studijní opory

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání:

1. Charakteristika účastníků stavebního trhu
2. Definování stavební zakázky
3. Finanční plánování
4. Případová studie

Cílem práce je stanovit finanční plán pro určitou stavební zakázku z pohledu investora.

Požadovaným výstupem práce je identifikace finančního plánu a jeho sestavení na vybrané stavební zakázce z pohledu investora.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Tématem bakalářské práce je finanční plánování stavební zakázky z pohledu investora. Bakalářská práce je rozdělena na část praktickou a teoretickou. V teoretické části jsou vysvětleny pojmy účastníci stavebního trhu, stavební zakázka, zdroje financování a finanční plánování stavební zakázky. Praktická část je již zaměřena na konkrétní stavební zakázku, pro kterou je sestaven finanční plán.

KLÍČOVÁ SLOVA

Účastníci stavebního trhu, stavební zakázka, zdroje financování, finanční plánování.

ABSTRACT

The theme of bachelor's thesis is a financial planning of building order from the investor's point of view. The bachelor's thesis is divided into the theoretical and practical part. Participants in the construction market, construction contract, sources of financing and financial planning of construction contract are explained in the theoretical part. The practical part is already focused on the specific construction contract for which the financial plan is drawn up.

KEYWORDS

Participants in the construction market, construction contract, sources of financing, financial planning.

Bibliografická citace VŠKP

Veronika Heroldová *Finanční plánování stavební zakázky z pohledu investora*. Brno, 2017. 55 s., 37 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 5. 2017

Veronika Heroldová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucí bakalářské práce Ing. Evě Vítkové, Ph.D. za cenné rady, připomínky a korekci práce. Také jí děkuji za vždy příjemně strávený čas během konzultací a velmi vřelý přístup. Dále bych ráda poděkovala Městskému úřadu v Litomyšli za poskytnutí veškerých dokumentů, které jsem potřebovala ke zpracování své bakalářské práce. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat rodině a partnerovi za podporu během celého studia.

OBSAH:

1	ÚVOD	10
2	CÍLE PRÁCE	11
3	ÚČASTNÍCI STAVEBNÍHO TRHU	12
3.1	Investor	12
3.2	Dodavatel	12
3.3	Subdodavatel	12
3.4	Poskytovatel finančních zdrojů	13
3.5	Developer	13
3.6	Stavební úřad	14
4	DEFINOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY	15
4.1	Členění stavební zakázky z pohledu investora	15
4.1.1	Soukromé stavební zakázky	15
4.1.2	Veřejné stavební zakázky	16
5	ZDROJE FINANCOVÁNÍ	17
5.1	Vlastní zdroje	17
5.1.1	Nerozdělený zisk	17
5.1.2	Odpisy	17
5.1.3	Dlouhodobé rezervy	18
5.2	Cizí zdroje	18
5.2.1	Základní kapitál	18
5.2.2	Úvěry na pořízení nemovitosti	19
5.2.3	Obligace	22
5.2.4	Leasingové financování	22
6	FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ	25
6.1	Finanční plánování subjektu	25
6.1.1	Dlouhodobý finanční plán subjektu	25
6.1.2	Krátkodobý finanční plán subjektu	27

6.2	Finanční plánování stavební zakázky	27
6.2.1	Finanční strategie zakázky	27
6.2.2	Řízení peněžních toků na zakázce	28
6.2.3	Fakturace stavebních prací	28
7	PŘÍPADOVÁ STUDIE	30
7.1	Charakteristika stavební zakázky	30
7.1.1	Popis konstrukční části objektu	30
7.2	Cena stavební zakázky	32
7.2.1	Ostatní a vedlejší náklady	32
7.2.2	Stavební a konstrukční část garáže	33
7.2.3	Dodatek	34
7.2.4	ZTI	34
7.2.5	Elektroinstalace	34
7.2.6	Zeleň	34
7.3	Časový harmonogram	34
7.4	Použité finanční zdroje	36
7.5	Fakturace	37
7.6	Stanovení finančních plánů	37
7.6.1	Měsíční náklady stavební zakázky	37
7.6.2	Vystavení faktury	41
7.6.3	Uhrazení faktury investorem	44
7.7	Zhodnocení	48
8	ZÁVĚR	50
9	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	51
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZRATEK	52
11	SEZNAM OBRÁZKŮ	53
12	SEZNAM TABULEK	54
13	SEZNAM PŘÍLOH	55

1 ÚVOD

Tématem bakalářské práce je finanční plánování stavební zakázky z pohledu investora. Oblast finančního plánování, která v sobě nese především sestavení časového harmonogramu a finančních plánů, je nedílnou součástí přípravy každé stavební zakázky. Finanční plán představuje budoucí tok peněz, díky němu získává investor nad svými financemi kontrolu a může předvídat pravděpodobnou finanční situaci a její rizika.

Bakalářská práce se skládá z teoretické a praktické části. Teoretická část bakalářské práce je rozčleněna do 3 kapitol. Úvodní kapitola popisuje jednotlivé účastníky stavebního trhu, kteří svými úkony tento trh ovlivňují. Následující kapitola definuje stavební zakázku, je zde popsáno také členění stavebních zakázek na soukromé a veřejné. Další kapitola dělí možné zdroje financování stavební zakázky na vlastní a cizí zdroje. Z vlastních zdrojů jsou zde vysvětleny pojmy nerozdělený zisk, odpisy a dlouhodobé rezervy, naopak z cizích zdrojů jsou to pojmy základní kapitál, úvěry na pořízení nemovitosti, obligace a leasing. V poslední kapitole teoretické části je vysvětlena problematika finančního plánování. Tato kapitola je rozdělena na dvě části, které definují finanční plánování subjektu a finanční plánování stavební zakázky. V části finančního plánování stavební zakázky jsou popsány finanční strategie zakázky, řízení peněžních toků na zakázce a fakturace stavebních prací.

Praktická část se zabývá modelací finančního plánování na již konkrétní stavební zakázce. Pro účely bakalářské práce byla vybrána novostavba parkovacího domu u bytových domů ve městě Litomyšl, jejímž investorem bylo město Litomyšl. V praktické části je charakterizována stavební zakázka, dále jsou zde uvedeny finanční náklady na jednotlivé části výstavby. Díky těmto informacím bude sestaven časový harmonogram, dle kterého budou vyčísleny měsíční náklady stavby. Dle smlouvy o dílo, která byla sepsána mezi investorem a dodavatelem, budou dále vyčísleny výše měsíčních faktur. Na závěr práce bude ukázán skutečný tok peněz, který investorovi plynul z této stavební zakázky.

2 CÍLE PRÁCE

Cílem práce je stanovit finanční plán pro určitou stavební zakázku z pohledu investora.

Cíl práce je sestaven na základě jednotlivých kroků:

- sestavení časového harmonogramu stavební zakázky,
- vyčíslení měsíčních nákladů stavební zakázky,
- vyčíslení výše měsíčně vystavených faktur,
- vyčíslení výše skutečného toku peněz investora.

3 ÚČASTNÍCI STAVEBNÍHO TRHU

3.1 Investor

Investorem se může stát jak fyzická, tak právnická osoba. V mnoha případech se v roli investora objeví také stát. Investor je tvůrcem investičního záměru či myšlenky projektu. Stavební zakázku také financuje, podílí se na její přípravě, především ve fázi předinvestiční a investiční.

Ve většině případů je investor současně budoucím majitelem a uživatel stavebního díla. V rámci stavebního trhu se dostává do kontaktu s dalšími subjekty. V závislosti na tom, jak se investor angažuje v jednotlivých fázích životního cyklu zakázky, se mění počet spolupracujících subjektů. Nejčastěji se investor vyskytuje ve vztahu s dodavatelem, tím se dostává do pozice odběratele.

[1, str.16], [3]

3.2 Dodavatel

V případě dodavatele se opět může jednat o fyzickou či právnickou osobu. Jak je patrné z názvu, tento subjekt zajišťuje dodávku stavby. Často jím bývá realizační firma či zhotovitel. Dodavatel úzce spolupracuje s investorem, jeho povinnosti a rozsah činnosti souvisí právě s požadavky investora. V praxi se také v mnoha případech používá termín hlavní dodavatel stavby, který řídí celou realizaci stavebního díla a komunikuje s investorem.

Dodavatel se v rámci životního cyklu stavby pohybuje ve většině případů ve fázi přípravné a realizační.

[1, str.16], [3]

3.3 Subdodavatel

Dalšími partnery dodavatelů ve výstavbě jsou subdodavatelé. U větších staveb jsou subdodavatelé nezbytnou součástí. Jejich počet a rozsah prací řídí hlavní dodavatel stavby, tak aby byl zachován princip včasnosti a hospodárnosti. S tímto také souvisí důležitá otázka efektivnosti, zda je výhodnější provádět vybrané činnosti vlastními pracovníky či je zadat externí firmě.

Subdodávky jsou většinou vyhledávány pro řemesla, inženýrské sítě či sadové úpravy.

Příklady subdodavatelské činnosti:

- dodávka a rozvod elektrické energie,
- dodávka a rozvod tepla,
- dodávka a rozvod vody, odkanalizování,
- dodávka a rozvod plynu,
- telekomunikace,
- likvidace komunálního odpadu.

[1, str.17], [3]

3.4 Poskytovatel finančních zdrojů

Další velmi důležitý subjekt stavebního trhu, který zajišťuje přísun finančních zdrojů investorovi. Ten projekt obvykle financuje pomocí vlastních prostředků. U nákladných projektů bývá potřeba investičního vkladu vysoká, investor si tudíž část finančních prostředků musí vypůjčit.

[1, str.20], [3]

3.5 Developer

Developer v překladu znamená vývojář, stavitel či architekt. Vlastní činností uvádí do chodu proces výstavby. Developeri bývají lidé nebo společnosti, které se zabývají stavbou a následným prodejem nemovitostí. Opět mohou pokrývat zakázku v různém rozsahu. V mnoha případech jsou tvůrci investičního záměru a podílí se na vlastní realizaci stavby s tím, že jejich cílem je následný prodej nemovitosti. Jsou tvůrci prvotní myšlenky projektu, v průběhu zakázky do procesu vstupuje budoucí majitel.

Developerský projekt by se měl opírat o tyto hlavní body:

- kvalitní podnikatelský záměr,
- výběr vhodných pozemků s ohledem na budoucí poptávku po nemovitostech,
- mediální prezentace stavebního projektu veřejnosti,
- včasná a kvalitní realizace stavebního díla,

- zajištění možnosti financování pro klienty,
- prodej zakázky v celém jejím rozsahu s přiměřeným ziskem,
- kvalitně vypracované smluvní podklady.

[1, str.17]

3.6 Stavební úřad

Patří mezi orgány státní správy. Stavební úřady zajišťují výkon státní správy a představují složku schvalovacího procesu stavby. Často bývají součástí městských či obecních úřadů. Stavební úřady udělují mimo jiné územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí.

Mezi další orgány státní správy patří například:

- památkový ústav,
- hygienická a veterinární služba,
- státní letecká inspekce,
- energetická inspekce,
- telekomunikační úřad.

[1, str.19]

4 DEFINOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY

Stavební zakázkou rozumíme dodávku výkonů, prací a služeb za účelem vytvoření nového stavebního díla nebo upravení stávajícího díla. Pro stavební zakázku je typické, že je většinou znám odběratel (investor). Dodávky jsou sjednány na základě konkrétní objednávky a vycházejí z předem stanovené stavební dokumentace.

Stavební zakázka může nabývat mnoha podob, jsou to například:

- *novostavba* - nově vybudovaný stavební objekt, který má charakter dlouhodobého hmotného majetku a tvoří prostorově nebo technicky ucelenou samostatnou část budovy,
- *rekonstrukce* - stavební úpravy, které zachovávají vnější půdorysné a výškové ohraničení objektu, těmito úpravami provádí zásahy do stavebních konstrukcí objektu, ty mají za následek změnu technických parametrů nebo i účelu objektu,
- *modernizace* - rekonstrukce, při které se nahrazují stávající části objektu modernějšími, aby se odstranily následky opotřebení způsobené technickým rozvojem, zvyšuje se vybavenost a použitelnost stavebního objektu,
- *demolice* - odstranění celého stavebního objektu,
- *nástavba* - rozšíření stavebního objektu, konkrétně zvýšení objektu,
- *přístavba* - rozšíření objektu, konkrétně zvětšení půdorysné plochy objektu.

[1, str.26], [2, str.9], [4]

4.1 Členění stavební zakázky z pohledu investora

4.1.1 Soukromé stavební zakázky

O soukromou stavební zakázku se jedná tehdy, pokud investorem je fyzická nebo právnická osoba. Vztahy mezi stavební dodavatelskou firmou a investorem jsou ustanoveny ve smlouvách uzavíraných podle obchodního nebo občanského zákoníku.

Soukromé stavební zakázky můžeme dělit:

- *individuální zakázky* - investory jsou zpravidla fyzické osoby, které realizaci zakázky nečiní v rámci své podnikatelské činnosti,
- *zakázky v rámci podnikatelské sféry* - investorem je soukromá osoba (fyzická nebo právnická), která realizaci zakázky činí v rámci své podnikatelské činnosti.

[2, str.9], [4]

4.1.2 Veřejné stavební zakázky

Investorem veřejné stavební zakázky je stát, popř. v přenesené působnosti instituce státní správy a samosprávy (kraje, obce) či jiné organizační složky státu. Veřejné zakázky jsou realizovány na základě smlouvy mezi zadavatelem a jedním či více dodavateli. Předmětem smlouvy je úplatné poskytnutí dodávek, služeb nebo úplatné provedení stavebních prací. Podle předmětu se veřejné stavební zakázky člení na veřejné zakázky na dodávky, na služby a na stavební práce.

Za zadavatele veřejné zakázky se považuje veřejný, dotovaný a sektorový zadavatel.

- *Veřejný zadavatel* je Česká republika, státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek nebo příspěvková organizace, které jsou financovány státem.
- *Dotovaný zadavatel* je právnická nebo fyzická osoba, která zadává veřejnou zakázku hrazenou více než z 50 % z peněžních prostředků poskytnutých veřejným zadavatelem.
- *Sektorový zadavatel* je osoba, která vykonává některou z činností uvedených v § 4 zákona, např. v odvětví plynárenství, teplárenství, elektroenergetiky, vodárenství, poštovních služeb, správy dopravních sítí atd.

Veřejné zakázky na stavební práce se člení podle předpokládané hodnoty na zakázky:

- *nadlimitní* - hodnota zakázky je nejméně 142 668 000 Kč bez DPH,
- *podlimitní* - hodnota zakázky se pohybuje od částky nejméně 6 000 000 Kč do 142 668 000 Kč bez DPH,
- *malého rozsahu* - je-li hodnota zakázky pod hodnotou 6 000 000 Kč bez DPH.

[2, str.10], [4], [9-§12], [10-§3]

5 ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Hlavní zdroje dlouhodobého financování můžeme rozdělit na:

- *vlastní zdroje (interní)* - nerozdělený zisk, odpisy, dlouhodobé rezervy,
- *cizí zdroje (externí)* - základní kapitál, úvěry na pořízení nemovitosti, obligace, leasingové financování, investiční dotace, emitované akcie, podílové listy aj.

[2, str.12], [5, str.202]

5.1 Vlastní zdroje

Financování pomocí interních zdrojů se nazývá samofinancování. Ve vyspělých průmyslových zemích má samofinancování rozhodující podíl na financování investic do fixního majetku.

5.1.1 Nerozdělený zisk

Rozlišujeme nerozdělený zisk běžného roku a nerozdělený zisk minulých let. Jedná se o akumulovaný čistý zisk, který zůstal po splnění daňových povinností, tvorby zákonných fondů, povinností vůči vlastníkům, případně po přidělech do účelových fondů. Pokud se nerozdělený zisk používá k samofinancování podnikového rozvoje, zvyšuje se tak vlastní kapitál podniku.

[2, str.12], [5, str.219]

5.1.2 Odpisy

Hlavním zdrojem interního financování podniku jsou odpisy hmotného a nehmotného investičního majetku. Odpisy rozumíme peněžní vyjádření postupného opotřebení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku za dané období.

Zpravidla rozlišujeme dva druhy odpisů:

- *účetní (kalkulační) odpisy* - co nejvíce se blíží skutečnému opotřebení majetku,
- *daňové odpisy* - jsou maximální částky odpisů, které připouštějí daňové zákony.

Pro podnik se odpisy stávají nákladem. Tím, že jsou součástí provozních nákladů, ovlivňují cenu výrobku, tedy kalkulaci nákladů. Prodejem odpisů se zvyšují finanční příjmy. Odpisy výrazně ovlivňují daňový základ. Ve výši odpisů stanovených pro daňové účely snižují základ daní.

[2, str.12], [5, str.203]

5.1.3 Dlouhodobé rezervy

Dlouhodobými rezervami rozumíme zadržený zisk, který je určen na krytí budoucích rizik a ztrát, o kterých předpokládáme, že mohou nastat. U rezerv zákonných, jako je např. rezerva na opravy dlouhodobého majetku, také vzniká výhoda daňového štítu. Tvorba rezerv je náklad daňově uznatelný, a proto snižuje základ daně z příjmu.

[2, str.13]

5.2 Cizí zdroje

Společně s interními finančními zdroji investoři pro financování investic využívají celou řadu zdrojů externích. Tyto zdroje jsou mnohem rozmanitější než zdroje interní, což souvisí s rozvojem a inovacemi na finančních trzích. Externí zdroje lépe a přesněji reagují na změny podnikového majetku v návaznosti na změny situací na trhu. Musíme si ovšem uvědomit, že zapojení externích zdrojů financování s sebou přináší i určité problémy. Navyšuje se počet společníků či věřitelů, kteří značně ovlivňují rozhodování podniku. Také se zvyšují náklady podniku, spojené se získáním cizích zdrojů, jak ve formě nákladů na emisi cenných papírů, tak úrokových nákladů. Současně se zvyšují náklady na udržování likvidity, aby byl podnik vždy schopen splácet své závazky.

[2, str.13], [5, str.220]

5.2.1 Základní kapitál

Základním kapitálem rozumíme vklad vlastníků obchodních společností a družstev. Minimální výše, způsob tvorby a navýšení nebo snížení základního kapitálu je dána obchodním zákoníkem.

- *Komanditní společnost* tvoří komanditisti, kteří ručí za závazky společnosti do výše nesplaceného vkladu zapsaného v obchodním rejstříku a komplementáři, kteří ručí za závazky celým svým majetkem. Výše minimálního vkladu jednoho komanditisty činí 5 000 Kč. Celková výše základního kapitálu ovšem není stanovena, navyšuje se dalšími vklady komanditistů nebo vstupem dalších komanditistů.
- *Společnost s ručením omezeným* je společnost, za jejíž dluhy ručí společníci společně a nerozdílně do výše, v jaké nesplnili vkladové povinnosti podle stavu zapsaného v obchodním rejstříku v době, kdy byli věřitelem vyzváni k plnění. Pokud společenská smlouva neurčí jinak, výše minimálního vkladu je 1 Kč. Podíl společníka ve společnosti s ručením omezeným se určuje podle poměru jeho vkladu na tento podíl připadající k výši základního kapitálu. Firma obsahuje označení „společnost s ručením omezeným“, které může být nahrazeno zkratkou „spol. s.r.o.“ nebo „s.r.o.“.

- *Akciovou společností* rozumíme společnost, jejíž kapitál je členěn na určitý počet akcií o určité jmenovité hodnotě. Za ručení svých závazků společnost odpovídá celým svým majetkem. Minimální výše základního kapitálu je stanovena na 2 000 000 Kč. Jedná-li se o společnost s akciemi volně obchodovatelnými na burze, výše základního kapitálu činí minimálně 20 000 000 Kč. Základní kapitál je možný navýšit nebo snížit pouze na základě rozhodnutí valné hromady, která stanoví i způsob navýšení či snížení.

[2, str.13], [6]

5.2.2 Úvěry na pořízení nemovitosti

V případě pořizování nemovitosti financované z úvěru se používají úvěry střednědobé a dlouhodobé. V dnešní době je nabídka bank velmi široká, navíc se neustále mění a rozšiřuje. Výběr úvěrového financování nemovitosti také závisí na tom, zda investor pořizuje komerční nemovitost nebo nemovitost pro bydlení.

Při výběru úvěru musíme zvážit:

- úrokovou sazbu (výše úroku, typ úroku),
- ručení,
- měnu, ve které je úvěr poskytován,
- účelovost úvěru,
- způsob poskytování,
- způsob splácení.

5.2.2.1 Střednědobé úvěry

Střednědobé úvěry jsou definovány jako úvěry s dobou splatnosti do 5 let. Ve většině případů bývá splatnost nastavena až po dokončení stavby. Tyto půjčky nejčastěji poskytují obchodní banky, které nenabízejí velký rozsah dlouhodobých úspor. Díky předem stanoveným podmínkám lze střednědobý úvěr změnit na dlouhodobý. Banka může úvěr poskytnout na celou rozpočtovanou částku nebo požaduje spoluúčast. Procento spoluúčasti bývá stanoveno individuálně, nabývá výše kolem 20 % předpokládané ceny.

[2, str.14], [5, str.226]

5.2.2.2 Dlouhodobé úvěry

Dlouhodobými úvěry rozumíme úvěry s dobou splatnosti delší než 5 let, s možným odkladem splácení. Dlouhodobé investiční úvěry poskytují pojišťovny, eventuálně penzijní fondy, na akvizici již existující nemovitosti, na refinancování již poskytnutého střednědobého úvěru nebo na nově pořizovanou nemovitost. Při výběru dlouhodobého úvěru je nutno dbát na typ úroku, zda je pohyblivý nebo fixní (v případě fixního úroku, musíme znát i dobu, po kterou úrok fixním zůstane), dále měnu, ve které bude úvěr poskytnut, ručení a způsob čerpání.

[2, str.14], [5, str.226]

5.2.2.3 Hypoteční úvěr

Jedná se o dlouhodobý hypoteční úvěr, který je velmi častým zdrojem při pořizování nemovitosti k bydlení. Vždy musí být podložen zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky a je zapsána v katastru nemovitostí. Nemovitostí se může stát samotný objekt, který je rozestavěný nebo i kupovaný.

Hypoteční úvěr lze použít:

- na koupi nemovitosti (rodinný dům, byt v osobním nebo družstevním vlastnictví, stavební pozemky, chaty, chalupy, rekreační objekty, polyfunkční budovy),
- na výstavbu nemovitosti, dostavbu nebo přístavbu,
- na rekonstrukci, modernizaci s opravou (údržbou) nemovitosti,
- vypořádání dědictví, společného jmění manželů či spoluvlastnictví podílu nemovitosti,
- splácení dřívějšího úvěru, které byly prokazatelně použity na investici do nemovitosti.

Výhody hypotečního úvěru:

- rychlé řešení bytové situace,
- minimální nárok na vlastní kapitál,
- možnost rozložení splátek na delší časové období,
- státní podpora a odečet úroků z daňového základu,
- nízká úroková míra,

- možnost kombinace se stavebním spořením,
- možnost zareagovat na výhodnou nabídku na trhu nemovitostí.

Výše hypotečního úvěru může dosahovat maximální hodnoty zastavených nemovitostí a schopností žadatele úvěr splácet, tzv. bonitou klienta. Splatnost hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí 5-30 let a doba splatnosti nesmí přesáhnout 65 let. Úroková míra se řídí sazebníkem jednotlivých hypotečních bank a závisí na délce fixace úrokové sazby.

Hypoteční úvěr lze čerpat postupně po dobu 2,5 let od podepsání úvěrové smlouvy, zejména při výstavbě nemovitosti, nebo jednorázově v případě koupi nemovitosti. Splácení lze nastavit podle požadavků příjemce buď konstantními částkami, progresivně nebo degressivně.

Nutná dokumentace k vyřízení hypotečního úvěru:

- výpis z katastru nemovitostí,
- znalecký posudek zpracovaný znalcem banky,
- snímek katastrální mapy,
- nabývací titul/y (listina, na jejímž základě nabyt prodávající vlastnické právo k nemovitosti),
- potvrzení o výši příjmu,
- doložení pravidelných měsíčních výdajů (splátky úvěrů a půjček, pojištění, stavební spoření).

Nemovitost, která zajišťuje hypoteční úvěr, musí být pojištěna proti živelným pohromám v takové výši, aby v případě vzniku pojistné škody mohla plně nahradit výši nákladů potřebných k obnovení původního stavu nemovitosti. Banka může v některých případech požadovat i další pojištění, nap. uzavření životního pojištění klienta.

[2, str.15-16]

5.2.2.4 *Stavební spoření*

Výhodou stavebního spoření je především jeho výše úročení. Oproti běžným účtům má vyšší úročení, a navíc je spojeno se státní podporou, která dosahuje nejvyšší možné částky 2 000 Kč ročně. Výnosy ze stavebního spoření nepodléhají dani z příjmu fyzických osob. Úroková sazba u stavebního spoření je nižší oproti ostatním úvěrům, a především lze úroky uplatnit jako daňový náklad. Již po dvou letech spoření mají klienti nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, který mohou využít na koupi bytu, stavbu domu či rekonstrukci.

[2, str.16], [7]

5.2.3 *Obligace*

Obligacemi rozumíme dluhopis, který představuje závazek dlužníka (emitenta) vůči majiteli (věřiteli). Jedná se o dlouhodobý cenný papír, který se vyznačuje především charakteristickými znaky, kterými je daná splatnost za určitou dobu, předem stanovený úrok a nemožnost věřitele podílet se na rozhodování podniku. Cílem emise obligací je získání kapitálu. Emise obligací jsou dány zákonnými předpisy za účelem ochrany věřitelů. Zákonné předpisy především udávají náležitosti obligací, podmínky povolení emise, formu emise a splácení obligací, způsoby stanovení výnosů (úroků) z obligací a zvláštnosti různých druhů obligací.

Výhody obligací z hlediska financování podniku jsou:

- úrok je pevně stanoven,
- placený úrok z obligací je obvykle nižší než dividenda z kmenových i prioritních akcií,
- při vyšším využívání obligací akcionáři neztrácejí svou kontrolu nad činností podniku,
- úrok z obligací je plně odpočitatelnou položkou pro účely daně ze zisku.

Nevýhodou obligací z hlediska financování podniku je především:

- povinnost pevné splátky,
- vysoké riziko změn podmínek, za kterých byly obligace emitovány s ohledem na dlouhou dobu jejich splácení,
- emisní náklady,
- zvyšování finančního rizika.

[2, str.16-17], [5, str.224-225]

5.2.4 *Leasingové financování*

Leasingem rozumíme pronájem různých částí majetku (strojů, budov, výrobků dlouhodobé spotřeby) za sjednané nájemné, a to buď na určitou dobu nebo na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou. Pronajímatel obvykle na základě smlouvy umožní nájemci nejen užívání předmětu, ale většinou i poskytuje servisní služby, spojené s nájmem, jako například údržbu či opravy, nebo přenechá předmět po určité době bezplatně do jeho vlastnictví. Majetek zůstává po celou dobu pronájmu ve vlastnictví pronajímatele, který jej také odepisuje. To znamená, že není součástí majetku nájemce.

Rozeznáváme 3 hlavní druhy leasingu.

- *Provozní (operační) leasing*, který je krátkodobý, zahrnuje v sobě jak finanční službu pronajímateli, tak i udržovací službu. Tento leasing je používán u speciálních strojů, a to zejména u pronájmu počítačů apod. Smlouva o pronájmu bývá obvykle sjednána na kratší dobu, než je očekávána životnost zařízení, a ne vždy musí platby za nájemné plně pokrýt jeho cenu.
- *Finanční leasing* má dlouhodobý charakter. Pronajímatel neposkytuje servisní služby, není možné ho vypovědět a platby za nájemné musí uhradit cenu pronajatého zařízení v plné výši.
- *Prodej a zpětný pronájem* je typ leasingu, který spočívá v tom, že podnik prodá svůj majetek leasingové společnosti a poté si od ní majetek pronajme. Výhodou takové operace je získání peněžních prostředků, ovšem okamžitě ztrácí vlastnické právo k danému majetku. Jedná se vlastně o specifickou formu finančního leasingu, ke které se podnik přiklání především tehdy, když potřebuje zvýšit svou likviditu při platebních potížích.

Výhody leasingu pro nájemce jsou:

- pořízení majetku bez jednorázového vynaložení peněžních prostředků, úhrady se provádí formou splátek,
- snižuje se riziko spojené s investováním (prodloužení výstavby, nesplnění očekávaných parametrů investic apod.), které se přenáší na pronajímatele,
- zvyšuje se konkurenční schopnost podniku, který může pružně reagovat na změny poptávky, bez zajišťování investic,
- nezvyšují se nároky na úvěr a míra zadlužení podniku,
- zvyšuje se likvidita podniku - zapůjčený majetek není součástí fixního majetku,
- leasingové platby se hradí od okamžiku uvedení investice do provozu, úvěr se často musí splácet dříve,
- leasingové platby jako součást nákladů snižují zisk podniku pro účely zdanění.

Nevýhody leasingu pro nájemce:

- náklady spojené s leasingem jsou pro firmu s dobrou finanční pozicí obvykle vyšší, než náklady spojené s pořízením na úvěr či z vlastních zdrojů.

Zda se podnik, při výběru vhodného způsobu financování, rozhodne koupit majetek prostřednictvím úvěru či formou leasingu závisí především na těchto faktorech:

- daňové zatížení podniku,
- úroková sazba z poskytnutého úvěru,
- odpisová sazba a způsob odepisování,
- leasingové splátky,
- diskontní faktor pro zohlednění času.

[5, str. 228-230]

6 FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ

Finanční plánování je rozhodování o způsobu získávání kapitálu, o investování kapitálu do výnosového majetku a o peněžním hospodaření. Jeho úkolem je předvídat možné a pravděpodobné finanční situace dříve, než nastanou a vytvářet prospěšné plány a opatření.

Cílem řízení určitého subjektu je především zajistit jeho trvalou existenci s co nejlepším hospodářským výsledkem. Praktické finanční plánování pracuje se ziskem jako zástupným finančním cílem, protože právě zisk je faktor, který výrazně spoluvytváří tržní kurs akcie a je také veličinou plánovatelnou v rámci zavedeného informačního (účetního) systému.

Hlavním produktem finančního plánování je finanční plán, který představuje zjednodušený model budoucích stavů a toků ve finančním systému podniku. Finanční plán stanoví druh, výši a okamžik ekonomických opatření, která k tomu povedou. Tento plán slouží především jako soubor kritérií pro rozhodování v přítomnosti o činnostech, jejichž důsledky nastanou v budoucnosti.

[2, str. 29] [5, str.243-244]

6.1 Finanční plánování subjektu

6.1.1 Dlouhodobý finanční plán subjektu

Vývoj zisku významně ovlivní pouze dlouhodobější opatření v investiční a technické oblasti, které se opírá o účinný a kvalitní marketing. Z toho důvodu zisk jako finanční cíl bývá vytyčen jen v rámci dlouhodobého období. Zpravidla na každých pět let podnik sestavuje dlouhodobý finanční plán, který obsahuje:

- *Analýzu finanční situace*, která předchází samotnému plánování. Nejprve se musí posoudit minulost s přihlédnutím k měnícím se vnějším podmínkám jako je vývoj poptávky, nákupních a prodejních cen, devizových kurzů, úrokové míry a daňových sazeb. Vedle vnějších vlivů musíme počítat i s vnitřními vlivy, kterými mohou být vlastní silné a slabé stránky, schopnost využívat příležitostí a předcházet hrozbám. Cílem analýzy finanční situace je poznání, co do budoucna podnikové finance vydrží a co umožní s přihlédnutím k podmínkám, které určuje prognóza podnikového okolí.

- *Plán tržeb určitého subjektu*, jehož hlavním cílem při plánování je zajištění dostatečného počtu stavebních zakázek a tím vytvoření schopnosti udržení počtu pracovních míst a dobré finanční situace podniku. Plán tržeb tedy vychází z prognózy tržních podmínek a z plánu prodeje. Prognóza trhu se zabývá celkovým tržním objemem na cílových trzích a tržním podílem, o který by mohla na nich usilovat s ohledem na konkurenci. Tržní objem se většinou vyjadřuje v hmotných nebo peněžních jednotkách na rozdíl od tržního podílu, který se vyjadřuje v procentech. Prognózování tržních cen se zaměřuje na tendence ve spotřebě a v nákladech jako dlouhodobých faktorech nabídky a poptávky, které především ovlivňují základní vývojovou linii reálných, tedy bezinflačních, tržních cen. Na plán zakázek navazuje plán tržeb v úrovni kupní síly peněz ve výchozím roce, který je ovlivňován pouze plánovaným vývojem reálných cen vlastních výrobků oproti vývoji reálných tržních cen. Plánované tržby se stávají vstupem pro finanční plán.
- *Metodu procentního podílu na tržbách*, která předpokládá stálý poměr tržeb k některým nákladům (přímý materiál, přímé mzdy, odpisy, úroky), k většině položek aktiv (hmotný investiční majetek, pracovní kapitál) a k zisku. Základní struktura finančního plánu se získává z očekávané skutečnosti běžného roku a z plánu tržeb použitím právě této metody. Cílem metody je zhruba vyjádřit výši výdajů na investiční činnost, jejich krytí čistým příjmem z provozní činnosti a změnou dlouhodobých externích zdrojů, vychází-li přebytek nebo schodek peněžních toků z provozní a investiční činnosti celkem. Touto metodou vzniká rámcový finanční plán, díky kterému můžeme porovnávat připravované investiční projekty. Jednotlivé investiční projekty se samozřejmě hodnotí každý jednotlivě, a to především podle čisté současné hodnoty, vnitřní míry výnosnosti a doby návratnosti. Rozhodujícím kritériem je ovšem jejich společný přínos pro plánované tržby a zisk.
- Na plán peněžních toků navazuje *plánovaná rozvaha a plánovaný výkaz zisku a ztráty plánovaného období*.

Sestavení plánu peněžních toků, plánované rozvahy a plánované výsledovky k důkladné plánovací činnosti nestačí. Je nutné vzít v úvahu vzájemnou vyváženost mezi příjmy a výdaji, mezi výnosy, náklady a ziskem nebo mezi aktivy a pasivy. Ovšem dostačující kvalita finančního plánu se posuzuje zejména podle jeho následků pro vývoj tržní hodnoty podniku.

[2, str. 30-31] [5, str.245-247]

6.1.2 Krátkodobý finanční plán subjektu

Krátkodobým finančním plánem určitého subjektu rozumíme roční plán, který konkretizuje a upřesňuje záměry dlouhodobého finančního plánu. Realizace finančního plánu reaguje na očekávanou skutečnost v roce běžném a mnoha případech se může stát příležitostí pro nalezení co nejvýhodnějších způsobů, jak dosáhnout co nejpríznivější počáteční základny.

Plánovaný vývoj tržeb se opírá o předpokládaný výkon, čímž rozumíme uzavřené smlouvy na stavební zakázky a zohledňuje smluvní podmínky, kterými mohou být ceny, platební podmínky, struktura trhů, měnové kurzy.

V krátkém časovém úseku vzniká z věcných plánů přesnější přehled o příjmech a výdajích, a z toho důvodu můžeme plánovat peněžní toky pomocí přímé metody zahrnující inkaso od odběratelů, platby dodavatelům, zaměstnancům, finančnímu úřadu, a také další výdaje jako jsou úroky, dividendy, nájemné a pojistné.

Hlavním úkolem ročního finančního plánování je zabezpečení krátkodobé likvidity, ovšem neméně důležitým úkolem je také předvídat možná nebezpečí v peněžních tocích a následně hledat opatření.

[2, str. 31-32]

6.2 Finanční plánování stavební zakázky

6.2.1 Finanční strategie zakázky

Vždy před začátkem realizace dané stavební zakázky je nezbytné zpracovat finanční strategii zakázky, ve které naplánujeme finanční toky na zakázce v čase a zdroje jejich financování. Na způsob, kterým bude stavební zakázka financována, má vliv mnoho faktorů.

- Největší vliv mají *smluvně dohodnuté podmínky* a s tím spojená *volba dodavatele*, která se výrazně liší, jedná-li se o soukromou či veřejnou zakázku. V případě soukromé zakázky je při volbě stavební dodavatelské firmy větší volnost. Ve většině případů hraje v rozhodování největší roli cena, ovšem nesmí se stát jediným hodnotícím kritériem, v tu chvíli se objevuje možné riziko horší kvality jak materiálu, tak odvedené práce. U veřejných zakázek máme podmínky pro výběr dodavatelské firmy již dán zákonem o veřejných zakázkách.
- Na způsob financování má také vliv *množství a velikost subdodavatelů*. Generální dodavatel má vždy s každým subdodavatelem sjednaný smluvní vztah, který přesně stanovuje způsob fakturace a plateb, vztahy. Ve většině

případů generální dodavatelé spolupracují se známými a ověřenými firmami, protože zodpovídají za kvalitu provedených prací a dodržení daných termínů, čímž se zvyšují nároky na organizaci práce a kontroly. Z toho důvodu subdodavatelé představují pro generální dodavatele větší finanční zátěž.

- Financování dále ovlivňuje *množství a velikost zakázek*, které se již realizují nebo se budou realizovat ve stejnou dobu či v blízké budoucnosti.
- Velmi důležitým faktorem při rozhodování také hraje roli možnost, zda má dodavatel možnost stavební zakázku financovat alespoň z části z vlastních zdrojů.

[2, str. 38-39]

6.2.2 Řízení peněžních toků na zakázce

Největší roli při řízení peněžních toků hraje snaha co nejvíce omezit financování zakázky z vlastních zdrojů. Toho často můžeme dosáhnout dobrým naplánováním. Plánování vždy navazuje na splátkový kalendář, který by měl vždy být dohodnut tak, aby dodavatel i investor byli spokojeni.

Splátkový kalendář vychází z harmonogramu stavby, kde se podle sjednaných milníků, čímž mohou být jednotlivé stavební části objektu či časové úseky, určí kontrolní dny. Po důkladné prohlídce a zkontrolování kvality provedených prací následuje vystavení a zaplacení faktury za provedené práce.

[2, str. 40-41]

6.2.3 Fakturace stavebních prací

Faktury za provedené práce můžeme vystavovat buď měsíčně nebo až po provedení stavebního díla nebo jeho části.

6.2.3.1 Měsíční fakturace

Měsíční faktura bývá vystavena za dané období v rozsahu skutečně provedené práce. Objednatel obdrží od zhotovitele seznam provedených prací do smlouvou daného dne následujícího měsíce. Po zkontrolování správnosti provedení všech zhotovených prací ze seznamu zapíše stavbyvedoucí výsledek kontroly do zjišťovacího protokolu. Pokud je vše v pořádku vystaví zhotovitel fakturu dle smluvních podmínek. Součástí faktury musí být zjišťovací protokol a oběma stranami podepsaný seznam provedených prací. Datem uskutečnění zdanitelného plnění v tomto případě se rozumí poslední den v měsíci, ve kterém byly práce provedeny. Při nalezení jakékoliv závady vrátí hlavní stavbyvedoucí zhotoviteli seznam prací, se zaznamenanými nedostatky.

Po splnění kompletního díla by měla být vystavena konečná faktura, jejíž splatnost vyplývá ze smlouvy o dílo a její výše může být vyjádřena procentem z celkové ceny díla. Součástí faktury by měla být vyplněná a podepsaná příloha a předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.

[2, str. 41]

6.2.3.2 Fakturace po ukončení díla

V případě fakturace po ukončení díla vystavuje zhotovitel jednu konečnou fakturu až po řádném splnění kompletního stavebního díla. Konečná faktura musí obsahovat vyplněnou a podepsanou přílohu, tzv. přílohu ke konečné faktuře a předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.

[2, str. 42]

6.2.3.3 Pozastávky

Pozastávky se obvykle vyčísľují procentem z ceny stavebního díla a vždy jsou součástí platebních podmínek uvedených ve smlouvách o stavební dílo. V současnosti nabývají obvykle 10 % a proplacení této částky bývá odloženo až do doby předání stavby a odstranění všech závad. Jakmile jsou splněny podmínky pozastávky, zadržovaná částka je uhrazena.

[2, str. 42]

7 PŘÍPADOVÁ STUDIE

7.1 Charakteristika stavební zakázky

Předmětem praktické části bakalářské práce je vytvoření finančního plánu pro novostavbu samostatně stojícího parkovacího domu s vnitřními i vnějšími parkovacími místy u bytových domů ve městě Litomyšl.

Parkovací dům je postaven na stavební parcele, která je situována v atraktivní poloze rezidenční čtvrti na severovýchodním svahu s pohledem na centrum města a do volné krajiny. Parkovací dům by měl sloužit především majitelům bytů, které se nachází ve třech nově vybudovaných bytových domech.

Zhotovitelem stavební zakázky byla stavební firma Profistav Litomyšl a.s.

Novostavba parkovacího domu je vyobrazena na obrázcích 7.1 a 7.2.

7.1.1 Popis konstrukční části objektu

Stavební objekt je umístěn do mírného svahu a částečně je zapuštěn pod úroveň terénu. Obdélníkový půdorys parkovacího domu má rozměry 28,90 x 16,80 m, zastavěná plocha tedy činí 486 m² a obestavěný prostor 1 800 m². Objekt je dvoupodlažní, v 1.NP jsou umístěna krytá garážová stání, v 2.NP se nachází nezastřešená parkovací stání. Počet parkovacích míst je uveden v tabulce 1. Přístup do obou výškových úrovní je ulehčen díky svažitému terénu. Vjezdový otvor do garáží je umístěn v jedné boční stěně a v částečně zapuštěné podélné stěně jsou navržena nízká okna. Nad obvodovými stěnami je v úrovni druhého podlaží zhotoveno železobetonové monolitické zábradlí, které v místě otvorů působí jako nosný průvlak. Podrobnější informace o konstrukčním řešení celého objektu naleznete v příloze č. 1.

Tabulka 1: Počet parkovacích míst

[zdroj: Technická zpráva stavební části, zpracování: vlastní]

1.NP	22
2.NP	21
Celkem	43



Obrázek 7.1: Parkovací dům
[zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]



Obrázek 7.2: 2.NP parkovacího domu
[zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

7.2 Cena stavební zakázky

Cena stavební zakázky byla stanovena pomocí položkového rozpočtu, který poskytl pro účely bakalářské práce Městský úřad v Litomyšli. Položkový rozpočet byl vytvořen firmou Profistav Litomyšl a.s. Firma zpracovala položkový rozpočet v programu BUILDpower S, který je podpořen cenovou soustavou RTS DATA. Ta zahrnuje kompletní soubor informací v oblasti stavebnictví, a proto umožňuje sestavení nabídkové ceny pomocí položek v aktuální cenové hladině.

Celková cena stavební zakázky byla vyčíslena na **6 551 540 Kč včetně DPH**. Dílčí ceny jednotlivých stavebních objektů naleznete v tabulce 2.

Tabulka 2: Rekapitulace ceny stavební zakázky

[zdroj: Položkový rozpočet stavební zakázky, zpracování: vlastní]

Název objektu	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
Ostatní a vedlejší náklady	224 749 Kč	47 197 Kč	271 947 Kč
Stavební a konstrukční část garáže	4 683 860 Kč	983 611 Kč	5 667 471 Kč
Dodatek	245 051 Kč	51 461 Kč	296 511 Kč
ZTI	60 210 Kč	12 644 Kč	72 854 Kč
Elektroinstalace	159 025 Kč	33 395 Kč	192 421 Kč
Zeleň	41 601 Kč	8 736 Kč	50 337 Kč
Celková cena zakázky	5 414 496 Kč	1 137 044 Kč	6 551 540 Kč

7.2.1 *Ostatní a vedlejší náklady*

Vedlejšími rozpočtovými náklady běžně rozumíme náklady na:

- přípravu staveniště,
- zařízení staveniště,
- inženýrskou činnost,
- finanční náklady,
- územní vlivy,
- provozní vlivy,
- ostatní náklady.

V případě novostavby parkovacího domu byly ostatní a vedlejší náklady vyčísleny na 224 749 Kč, podrobnější rozbor této části je uveden v tabulce 3.

Tabulka 3: Ostatní a vedlejší náklady

[zdroj: Položkový rozpočet stavební zakázky, zpracování: vlastní]

Název položky	Cena bez DPH
Vytyčení stavby	9 305 Kč
Zařízení staveniště	164 210 Kč
Koordinační činnost	16 421 Kč
Dokumentace skutečného provedení	18 392 Kč
Výkon koordinátora BOZP	16 421 Kč
Cena celkem	224 749 Kč

7.2.2 Stavební a konstrukční část garáže

Nejnákladnější část celého rozpočtu stavební zakázky samozřejmě zaujímá stavební a konstrukční část garáže. Celkové náklady na stavební a konstrukční část garáže byly vyčísleny na 4 683 860 Kč. Rozdělení jednotlivých stavebních částí a jejich finanční ohodnocení naleznete v tabulce 4.

Tabulka 4: Stavební a konstrukční část garáže

[zdroj: Položkový rozpočet stavební zakázky, zpracování: vlastní]

Název položky	Cena bez DPH
Zemní práce	325 947 Kč
Základy a zvláštní zakládání	1 043 667 Kč
Svislé a kompletní konstrukce	836 727 Kč
Vodorovné konstrukce	1 000 195 Kč
Komunikace	513 301 Kč
Podlahy a podlahové konstrukce	265 236 Kč
Doplňující práce na komunikaci	13 567 Kč
Lešení a stavební výtahy	6 029 Kč
Staveništní přesun hmot	238 847 Kč
Konstrukce klempířské	16 386 Kč
Konstrukce zámečnické	421 545 Kč
Nátěry	423 Kč
Ostatní	1 990 Kč
Cena celkem	4 683 860 Kč

7.2.3 *Dodatek*

V rámci realizace svislých a kompletních konstrukcí a také podlah a podlahových konstrukcí bylo nutné zhotovit dodatek, jehož náklad byl ve výši 245 051 Kč.

7.2.4 *ZTI*

Zdravotně technická instalace, která v rámci této stavby představuje realizaci vnitřní kanalizace byla vyčíslena na 60 210 Kč. Podrobnější skladbu vynaložených nákladů na realizaci ZTI naleznete v tabulce 5.

Tabulka 5: ZTI

[zdroj: Položkový rozpočet stavební zakázky, zpracování: vlastní]

Název položky	Cena bez DPH
Zemní práce	8 800 Kč
Vodorovné konstrukce	1 869 Kč
Ostatní konstrukce a práce bourací	1 814 Kč
Vnitřní kanalizace	47 727 Kč
Cena celkem	60 210 Kč

7.2.5 *Elektroinstalace*

V rámci elektroinstalace bylo v celém objektu rozvedeno elektrické vedení, jehož celkové náklady činily 159 025 Kč.

7.2.6 *Zeleň*

V blízkém okolí celého stavebního objektu byla vysázena zeleň. Jednalo se především o založení trávníku a vysazení dřevin. Celkové náklady na zeleň byly vyčísleny na 41 601 Kč.

7.3 Časový harmonogram

Výstavba parkovacího domu započala v únoru 2016, ukončena byla v září 2016. Přesná data zahájení a dokončení jednotlivých stavebních prací a následná doba trvání výstavby ve dnech jsou uvedena v tabulce 6.

Během února a března byly provedeny zemní práce a základy. Současně byla započata výstavba komunikace, která probíhala až do konce dubna. Již před koncem března na základy navázaly svislé a kompletní konstrukce, které byly dokončeny v první polovině května a ihned na ně navázaly vodorovné konstrukce. V druhé polovině června, tedy po dokončení vodorovných konstrukcí, započaly konstrukce klempířské, konstrukce

podlahy, podlahových krytin a vnitřní kanalizace. Tyto práce byly dokončeny v červenci. Současně započaly i konstrukce zámečnické, které ovšem trvaly až do srpna. V červnu byl také položen trávník v okolí objektu. Během srpna a září byly provedeny elektroinstalace, nátěry a sadové úpravy.

Tabulka 6: Doby trvání výstavby stavebních objektů

[zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

Název úkolu	Doba trvání	Zahájení	Dokončení
Výstavba garážového domu	175 dní	1. 2. 2016	30. 9. 2016
Stavební a konstrukční část	161 dní	1. 2.	12.9.
Zemní práce	16 dní	1. 2.	22.2.
Základy a zvláštní zakládání	22 dní	23. 2.	23.3.
Svislé a kompletní konstrukce	35 dní	24. 3.	11.5.
Vodorovné konstrukce	28 dní	12.5.	20.6.
Komunikace	24 dní	23.2.	25.3.
Podlahy a podlahové konstrukce	22 dní	21.6.	20.7.
Doplňující práce na komunikaci	18 dní	28.3.	20.4.
Lešení a stavební výtahy	45 dní	24.3.	25.5.
Staveništní přesun hmot	10 dní	23.2.	7.3.
Konstrukce klempířské	12 dní	23.6.	8.7.
Konstrukce zámečnické	28 dní	23.6.	1.8.
Nátěry	21 dní	2.8.	30.8.
Ostatní	30 dní	2.8.	12.9.
Dodatek	76 dní	12.5.	25.8.
Svislé a kompletní konstrukce	30 dní	12.5.	22.6.
Podlahy a podlahové konstrukce	26 dní	21.7.	25.8.
ZTI	100 dní	23.2.	11.7.
Zemní práce	5 dní	23.2.	29.2.
Vodorovné konstrukce	3 dny	21.6.	23.6.
Ostatní konstrukce, práce bourací	4dny	1.3.	4.3.
Vnitřní kanalizace	12 dní	24.6.	11.7.
Elektroinstalace	26 dní	26.8.	30.9.
Zeleň	72 dní	23.6.	30.9.
Sadové úpravy trávník	3 dny	23.6.	27.6.
Vedlejší náklady	2 dny	28.6.	29.6.
Sadové úpravy	16 dní	9.9.	30.9.
Ostatní a vedlejší náklady	175 dní	1. 2.	30. 9.
Vedlejší náklady	175 dní	1. 2.	30. 9.
Ostatní náklady	175 dní	1. 2.	30. 9.

Časový harmonogram výstavby parkovacího domu byl sestaven pomocí softwarového programu Microsoft Project, dle poskytnutého položkového rozpočtu a získaných informací od Městského úřadu v Litomyšli.

Sestavený časový harmonogram stavební zakázky je uveden v příloze č. 2.

7.4 Použité finanční zdroje

Město Litomyšl pro financování výstavby parkovacího domu využilo pouze vlastních zdrojů z rozpočtu města.

Stavební zakázka byla realizována v roce 2016. Musí být tedy ukázáno, zda město Litomyšl bylo schopno v roce předešlém naspořit takovou částku, aby mohlo celou stavební zakázku financovat z vlastních zdrojů. Jako důkaz byl použit výsledek hospodaření v roce 2015, který je uveden v tabulce 7.

Tabulka 7: Výsledek hospodaření města 2015

[zdroj: Hospodaření města v roce 2015, zpracování: vlastní]

2015	
Příjmy	276 430 000 Kč
Výdaje	267 066 000 Kč
Zisk	9 364 000 Kč

V roce 2015 celkové příjmy města Litomyšl činily 276 430 000 Kč a následné výdaje dosahovaly částky 267 066 000 Kč. Po odečtení výdajů od příjmů vznikne částka, která představuje zisk. V roce 2015 tento zisk dosahoval 9 364 000 Kč.

Cena stavební zakázky byla vyčíslena na hodnotu 6 551 540 Kč. Z toho vyplývá, že město bylo schopno celou stavební zakázku financovat pouze z vlastních zdrojů, díky dosaženému zisku v roce 2015.

Hospodaření města Litomyšl v roce 2015 je podrobně vyčísleno v příloze č. 3.

7.5 Fakturace

Fakturace stavebního díla se řídila dle Smlouvy o dílo, části 7, která byla sepsána mezi investorem, tedy městem Litomyšl a zhotovitelem, kterým byla stavební firma Profistav Litomyšl, a.s. Přesné znění SoD je uvedeno v příloze č. 4.

Fakturace probíhala 1x měsíčně a ze strany objednatele nebyly poskytnuty žádné zálohy. Faktury byly vystavovány standardně se splatností 30 kalendářních dnů. Při fakturaci bylo počítáno s cenou včetně DPH. Výše základní sazby daně z přidané hodnoty činila v roce 2016, tedy roce výstavby stavebního díla, 21 %, snížená sazba 15 % a další snížená 10 %, která se ovšem ve stavebnictví nevyskytuje. Jelikož stavba parkovacího domu nepodléhá sociálnímu bydlení byla použita sazba 21 %.

Dle SoD byly zhotoviteli postupně propláceny faktury pouze do výše 90 % z celkové ceny stavebního díla. Zbývající část, tzv. pozastávka, která tedy činila 10 % z celkové ceny stavebního díla, byla zhotoviteli proplacena až po předání a převzetí celého stavebního díla na základě konečné faktury.

7.6 Stanovení finančních plánů

Finanční plány byly sestaveny v návaznosti na položkový rozpočet a časový harmonogram stavebních prací. Byly sestaveny 3 finanční plány, které stanovovaly měsíční náklady stavebního díla, výše měsíčně vystavených faktur a výše skutečných částek, které byly uhrazeny investorem.

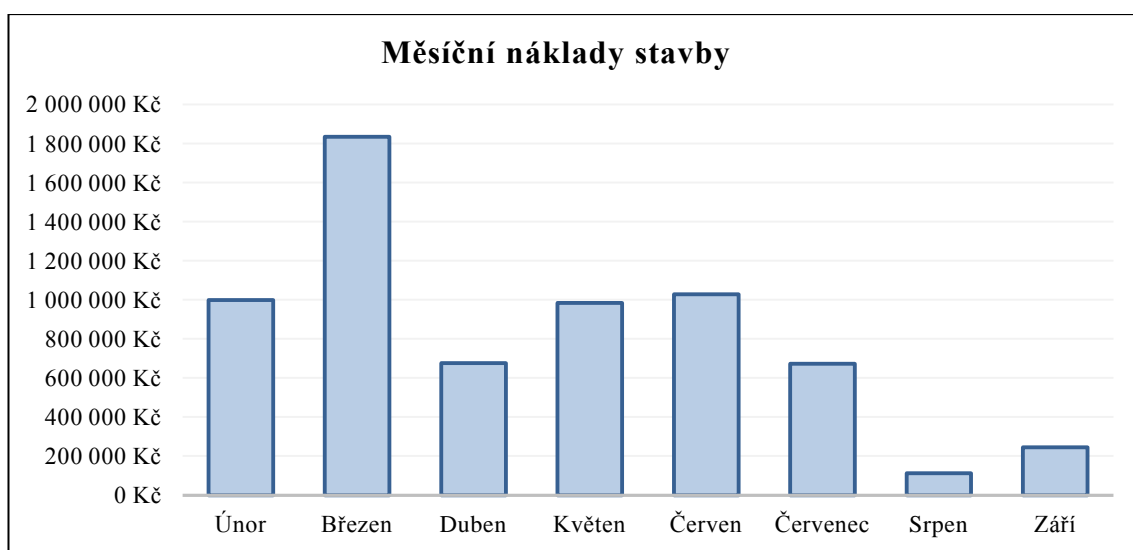
7.6.1 Měsíční náklady stavební zakázky

Měsíční náklady byly stanoveny na základě celkových nákladů stavebního objektu a technologických etap. Vyčíslené náklady byly poděleny celkovou délkou trvání, která je uvedena v časovém harmonogramu. Jako časová jednotka byl zvolen měsíc.

V prvním měsíci realizace stavební zakázky náklady dosáhly 998 583 Kč, z důvodu provedení zemních prací a následného započnutí zakládání stavby, společně s příjezdovou komunikací. Nejvyšší náklady byly v měsíci březnu, kdy bylo dokončeno zakládání stavby a následovalo zhotovení svislých a kompletních konstrukcí. V tomto měsíci, kdy byly náklady vyčísleny na 1 833 751 Kč, byla také téměř dokončena příjezdová komunikace ke stavebnímu objektu. V následujícím měsíci se náklady snížily téměř na třetinu, dosahovali hodnoty 675 873 Kč. V měsíci květnu a červnu se náklady pohybovaly téměř ve stejném výši. V měsíci květnu byly ve výši 984 543 Kč a v měsíci červnu 1 027 748 Kč. V těchto měsících byly dokončeny svislé a kompletní konstrukce, na které ihned navázaly vodorovné konstrukce. Po dokončení vodorovných konstrukcí byly započaty podlahové konstrukce společně s klempířskými, a zámečnickými pracemi

a realizací vnitřní kanalizace. Současně byl v této fázi výstavby položen trávník v blízkém okolí celého stavebního objektu. V dalších měsících se náklady již snižovaly. Během měsíce července byly dokončeny podlahové konstrukce a práce spojené s vnitřní kanalizací. Náklady v tomto měsíci byly vyčísleny na 672 852 Kč. Nejnižší náklady byly v měsíci srpnu, dosáhly pouze 112 529 Kč. V tomto měsíci byly dokončeny klempířské a zámečnické konstrukce a zároveň byly započaty elektroinstalace. V září, tedy v posledním měsíci realizace, náklady dosáhly hodnoty 245 663 Kč. V tomto měsíci podstatnou část nákladů zaujímá dokončení elektroinstalací v celém stavebním objektu, zbylé náklady byly vynaloženy na vysazení dřevin a konečnou sadovou úpravu blízkého okolí stavebního objektu. Ostatní a vedlejší náklady byly rozpuštěny do celé doby výstavby parkovacího domu.

Výše měsíční zatíženosti stavební zakázky je graficky znázorněna v obrázku 7.3, který vychází z tabulky 8, kde jsou vyčísleny náklady v jednotlivých měsících realizace parkovacího domu.



Obrázek 7.3: Měsíční náklady stavební zakázky

[zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

Tabulka 8: Měsíční náklady stavební zakázky [zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

	2016									
	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Celkové náklady	
Stavební a konstrukční část	789 506 Kč	1 484 144 Kč	531 603 Kč	686 431 Kč	681 572 Kč	493 138 Kč	16 937 Kč	531 Kč	4 683 860 Kč	
Zemní práce	325 947 Kč								325 947 Kč	
Zaklady a zvláštní zakládání	237 197 Kč	806 470 Kč							1 043 667 Kč	
Svislé a kompletní konstrukce		148 068 Kč	518 237 Kč	197 422 Kč					836 727 Kč	
Vodorovné konstrukce				486 598 Kč	486 598 Kč				1 000 195 Kč	
Komunikace	106 938 Kč	406 363 Kč							513 301 Kč	
Podlahy a podlahové konstrukce					96 450 Kč	168 786 Kč			265 236 Kč	
Doplňující práce na komunikaci		3 015 Kč	10 552 Kč						13 567 Kč	
Lešení a stavební výtahy		804 Kč	2 814 Kč	2 411 Kč					6 029 Kč	
Staveništní přesun hmot	119 424 Kč	119 424 Kč							238 847 Kč	
Konstrukce klempířské					8 193 Kč	8 193 Kč			16 386 Kč	
Konstrukce zámečnické					90 331 Kč	316 159 Kč	15 055 Kč		421 545 Kč	
Nátěry							423 Kč		423 Kč	
Ostatní							1 459 Kč	531 Kč	1 990 Kč	

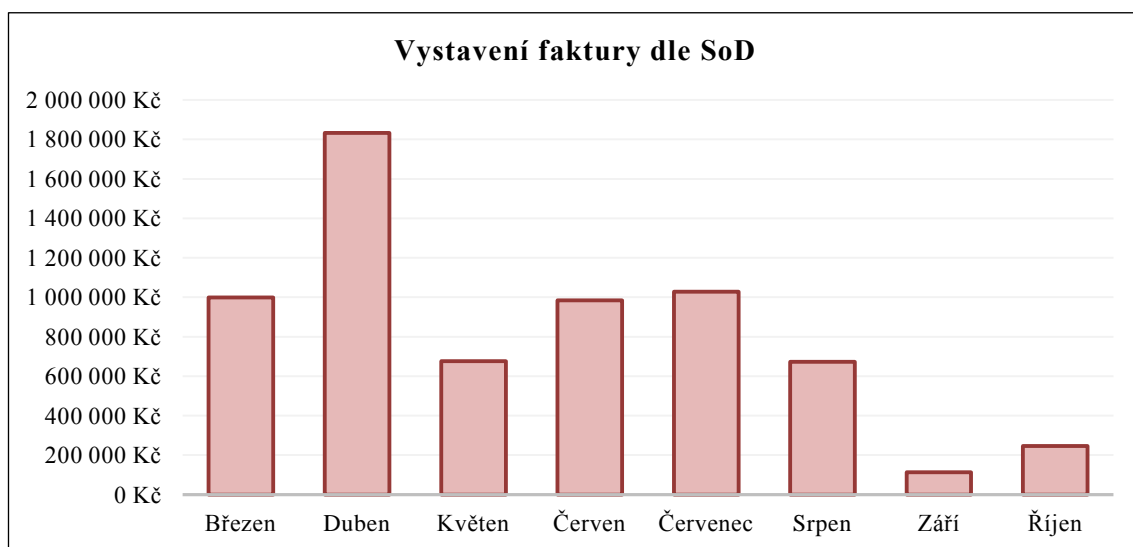
2016									
	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Spen	Září	Celkové náklady
Dodatek				100 271 Kč	114 596 Kč	8 127 Kč	22 057 Kč		245 051 Kč
Svislé a kompletní konstrukce				100 271 Kč	114 596 Kč				214 867 Kč
Podlahy a podlahové konstrukce						8 127 Kč	22 057 Kč		30 184 Kč
ZTI	8 800 Kč	1 814 Kč			21 755 Kč	27 841 Kč			60 210 Kč
Zemní práce	8 800 Kč								8 800 Kč
Vodorovné konstrukce					1 869 Kč				1 869 Kč
Ostatní konstrukce a práce bourací		1 814 Kč							1 814 Kč
Vnitřní kanalizace					19 886 Kč	27 841 Kč			47 727 Kč
Elektroinstalace							24 466 Kč	134 559 Kč	159 025 Kč
Zeleň					1 917 Kč			39 684 Kč	41 601 Kč
Sadové úpravy trávník					1 591 Kč				1 591 Kč
Vedlejší náklady					326 Kč				326 Kč
Sadové úpravy								39 684 Kč	39 684 Kč
Ostatní a vedlejší náklady	26 970 Kč	29 539 Kč	26 970 Kč	26 970 Kč	29 539 Kč	26 970 Kč	29 539 Kč	28 253 Kč	224 750 Kč
Vedlejší náklady	22 792 Kč	24 964 Kč	22 792 Kč	22 792 Kč	24 964 Kč	22 792 Kč	24 964 Kč	23 877 Kč	189 937 Kč
Ostatní náklady	4 178 Kč	4 575 Kč	4 178 Kč	4 178 Kč	4 575 Kč	4 178 Kč	4 575 Kč	4 376 Kč	34 813 Kč
Cena celkem	825 276 Kč	1 515 497 Kč	558 573 Kč	813 672 Kč	849 379 Kč	556 076 Kč	92 999 Kč	203 027 Kč	5 414 497 Kč
DPH (21%)	173 308 Kč	318 254 Kč	117 300 Kč	170 871 Kč	178 369 Kč	116 776 Kč	19 530 Kč	42 636 Kč	1 137 044 Kč
Zatíženost Kč	998 583 Kč	1 833 751 Kč	675 873 Kč	984 543 Kč	1 027 748 Kč	672 852 Kč	112 529 Kč	245 663 Kč	6 551 541 Kč

7.6.2 Vystavení faktury

Veškeré provedené stavební práce a dodávky byly fakturovány 1x měsíčně. Dle SoD byl zhotovitel nucen vždy nejpozději do 5-tého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byly provedeny stavební práce, předložit zhotoviteli soupis provedených prací. Po provedení kontroly mezi soupisem provedených prací obdrženým od zhotovitele a skutečně provedenými pracemi na stavebním objektu byly tyto práce vyfakturovány.

Částky, které byly každý měsíc vyfakturovány se přímo rovnají měsíčním nákladům stavební zakázky. Potom tedy je výše měsíčně vystavené faktury odvozena z tabulky 8, kde jsou uvedené částky za provedené práce v jednotlivých měsících. Částky jsou uvedeny včetně DPH.

Výše měsíčních faktur lze porovnat v obrázku 7.4, který vychází z tabulky 9, kde jsou přesně vyčísleny výše faktur v jednotlivých měsících realizace parkovacího domu.



Obrázek 7.4: Vystavení faktury dle SoD

[zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

Tabulka 9: Vystavení faktury dle SoD [zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

2016									
	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Spen	Září	Říjen	Celkové náklady
Stavební a konstrukční část	789 506 Kč	1 484 144 Kč	531 603 Kč	686 431 Kč	681 572 Kč	493 138 Kč	16 937 Kč	531 Kč	4 683 860 Kč
Zemní práce	325 947 Kč								325 947 Kč
Základy a zvláštní zakládání	237 197 Kč	806 470 Kč							1 043 667 Kč
Svislé a kompletní konstrukce		148 068 Kč	518 237 Kč	197 422 Kč					863 727 Kč
Vodorovné konstrukce				486 598 Kč	486 598 Kč				973 195 Kč
Komunikace	106 938 Kč	406 363 Kč							513 301 Kč
Podlahy a podlahové konstrukce						168 786 Kč			265 236 Kč
Doplňující práce na komunikaci		3 015 Kč	10 552 Kč						13 567 Kč
Lešení a stavební výtahy		804 Kč	2 814 Kč	2 411 Kč					6 029 Kč
Staveništní přesun hmot	119 424 Kč	119 424 Kč							238 847 Kč
Konstrukce klempířské					8 193 Kč	8 193 Kč			16 386 Kč
Konstrukce zámečnické					90 331 Kč	316 159 Kč	15 055 Kč		421 545 Kč
Nátěry							423 Kč		423 Kč
Ostatní							1 459 Kč	531 Kč	1 990 Kč

2016								
	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Spen	Září	Říjen
Dodatek								
Svislé a kompletní konstrukce				100 271 Kč	114 596 Kč	8 127 Kč	22 057 Kč	245 051 Kč
Podlahy a podlahové konstrukce				100 271 Kč	114 596 Kč			214 867 Kč
						8 127 Kč	22 057 Kč	30 184 Kč
ZTI	8 800 Kč	1 814 Kč			21 755 Kč	27 841 Kč		60 210 Kč
Zemní práce	8 800 Kč							8 800 Kč
Vodorovné konstrukce					1 869 Kč			1 869 Kč
Ostatní konstrukce a práce bourací		1 814 Kč						1 814 Kč
Vnitřní kanalizace					19 886 Kč	27 841 Kč		47 727 Kč
Elektroinstalace							24 466 Kč	159 025 Kč
Zeleň					1 917 Kč			39 684 Kč
Sadové úpravy trávník					1 591 Kč			1 591 Kč
Vedlejší náklady					326 Kč			326 Kč
Sadové úpravy								39 684 Kč
Ostatní a vedlejší náklady	26 970 Kč	29 539 Kč	26 970 Kč	26 970 Kč	29 539 Kč	26 970 Kč	29 539 Kč	224 750 Kč
Vedlejší náklady	22 792 Kč	24 964 Kč	22 792 Kč	22 792 Kč	24 964 Kč	22 792 Kč	24 964 Kč	189 937 Kč
Ostatní náklady	4 178 Kč	4 575 Kč	4 178 Kč	4 178 Kč	4 575 Kč	4 178 Kč	4 575 Kč	34 813 Kč
Cena celkem	825 276 Kč	1 515 497 Kč	558 573 Kč	813 672 Kč	849 379 Kč	556 076 Kč	92 999 Kč	5 414 497 Kč
DPH (21 %)	173 308 Kč	318 254 Kč	117 300 Kč	170 871 Kč	178 369 Kč	116 776 Kč	19 530 Kč	1 137 044 Kč
Zatíženost [Kč]	998 583 Kč	1 833 751 Kč	675 873 Kč	984 543 Kč	1 027 748 Kč	672 852 Kč	112 529 Kč	6 551 541 Kč

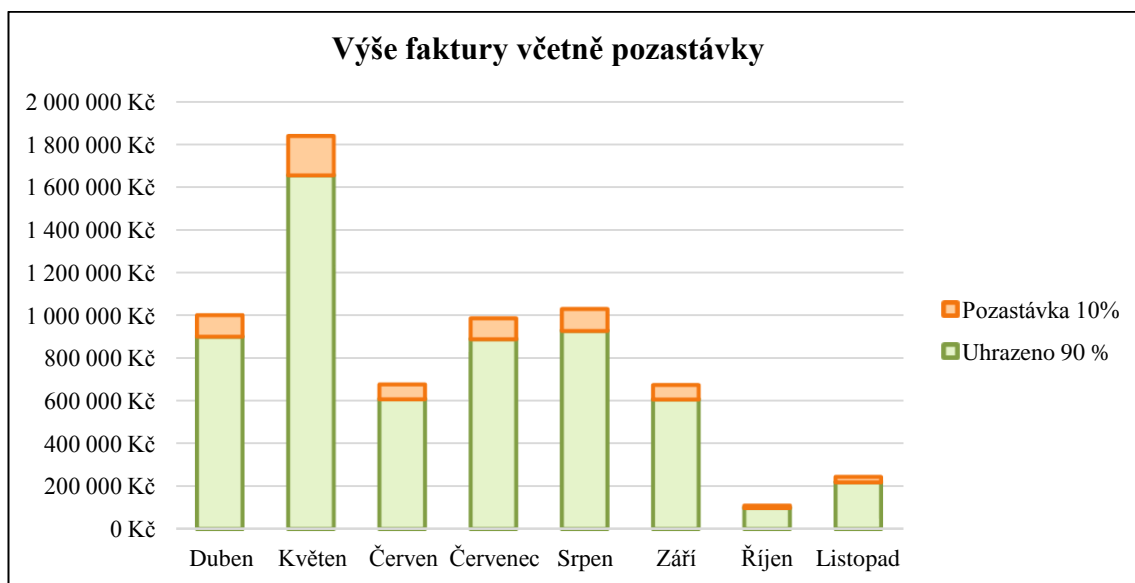
7.6.3 Uhrazení faktury investorem

Dle SoD byly faktury hrazeny vždy nejpozději do 30 dnů po jejím obdržení. Z čehož vyplývá, že byly hrazeny vždy do konce měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byly vystaveny.

Dále na základě SoD byly faktury každý měsíc spláceny investorem pouze do výše 90 % z celkové ceny faktur. Zbýlých 10 % tvořila tzv. pozastávka, která byla investorem uhrazena až po předání a převzetí stavebního díla.

V tabulce 10 jsou vyjádřeny výše faktur, které byly investorovi předloženy k proplacení. Tato tabulka vyjadřuje peněžní náklady, které vznikly s výstavbou parkovacího domu v jednotlivých měsících, a které byl investor povinen uhradit. V tabulce je z konečné částky oddělena 10 % část, která tvoří již zmíněnou pozastávku.

Výše faktur včetně pozastávky, které byly investorovi předloženy k proplacení v jednotlivých měsících lze porovnat v obrázku 7.5.



Obrázek 7.5: Výše faktury včetně pozastávky
[zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

Tabulka 10: Uhrazení faktury investorem [zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

	2016									
	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Celkové náklady	
Stavební a konstrukční část	789 506 Kč	1 484 144 Kč	531 603 Kč	686 431 Kč	681 572 Kč	493 138 Kč	16 937 Kč	531 Kč	4 683 860 Kč	
Zemní práce	325 947 Kč								325 947 Kč	
Zaklady a zvláštní zakládání	237 197 Kč	806 470 Kč							1 043 667 Kč	
Svislé a kompletní konstrukce		148 068 Kč	518 237 Kč	197 422 Kč					863 727 Kč	
Vodorovné konstrukce				486 598 Kč	486 598 Kč				973 195 Kč	
Komunikace	106 938 Kč	406 363 Kč							513 301 Kč	
Podlahy a podlahové konstrukce					96 450 Kč	168 786 Kč			265 236 Kč	
Doplňující práce na komunikaci		3 015 Kč	10 552 Kč						13 567 Kč	
Lešení a stavební výtahy		804 Kč	2 814 Kč	2 411 Kč					6 029 Kč	
Staveništní přesun hmot	119 424 Kč	119 424 Kč							238 847 Kč	
Konstrukce klempířské					8 193 Kč	8 193 Kč			16 386 Kč	
Konstrukce zámečnické					90 331 Kč	316 159 Kč	15 055 Kč		421 545 Kč	
Nátěry							423 Kč		423 Kč	
Ostatní							1 459 Kč	531 Kč	1 990 Kč	

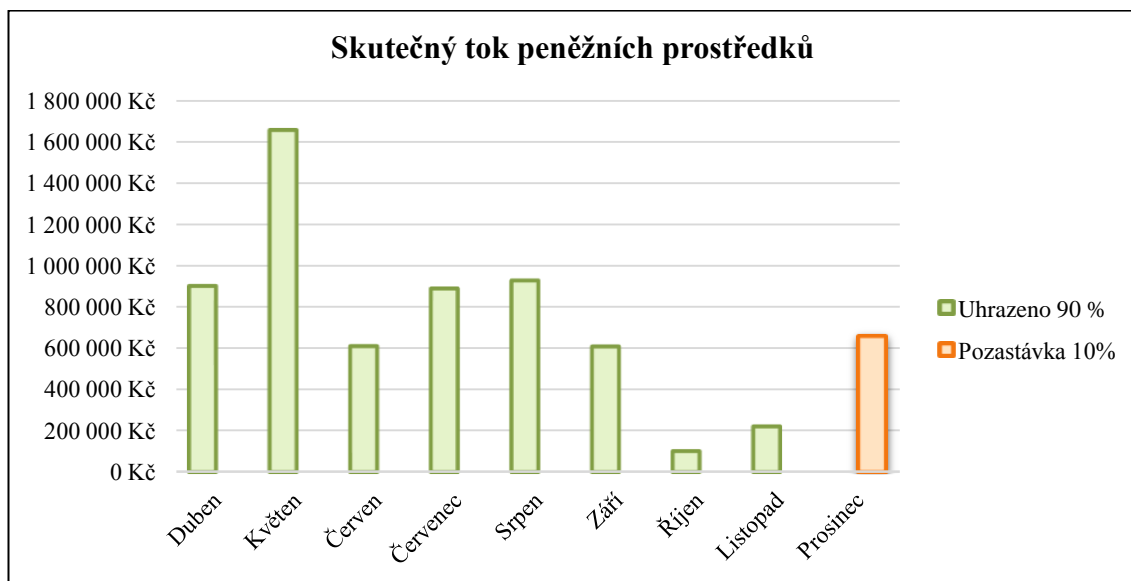
2016									
	Duben	Květen	Červen	Červenec	Spěn	Září	Říjen	Listopad	Celkové náklady
Dodatek				100 271 Kč	114 596 Kč	8 127 Kč	22 057 Kč		245 051 Kč
Svislé a kompletní konstrukce				100 271 Kč	114 596 Kč				214 867 Kč
Podlahy a podlahové konstrukce						8 127 Kč	22 057 Kč		30 184 Kč
ZTI	8 800 Kč	1 814 Kč			21 755 Kč	27 841 Kč			60 210 Kč
Zemní práce	8 800 Kč								8 800 Kč
Vodorovné konstrukce					1 869 Kč				1 869 Kč
Ostatní konstrukce a práce bourací		1 814 Kč							1 814 Kč
Vnitřní kanalizace					19 886 Kč	27 841 Kč			47 727 Kč
Elektroinstalace							24 466 Kč	134 559 Kč	159 025 Kč
Zeleň					1 917 Kč			39 684 Kč	41 601 Kč
Sadové úpravy trávník					1 591 Kč				1 591 Kč
Vedlejší náklady					326 Kč				326 Kč
Sadové úpravy								39 684 Kč	39 684 Kč
Ostatní a vedlejší náklady	26 970 Kč	29 539 Kč	26 970 Kč	26 970 Kč	29 539 Kč	26 970 Kč	29 539 Kč	28 253 Kč	224 750 Kč
Vedlejší náklady	22 792 Kč	24 964 Kč	22 792 Kč	22 792 Kč	24 964 Kč	22 792 Kč	24 964 Kč	23 877 Kč	189 937 Kč
Ostatní náklady	4 178 Kč	4 575 Kč	4 178 Kč	4 178 Kč	4 575 Kč	4 178 Kč	4 575 Kč	4 376 Kč	34 813 Kč
Cena celkem	825 276 Kč	1 515 497 Kč	558 573 Kč	813 672 Kč	849 379 Kč	556 076 Kč	92 999 Kč	203 027 Kč	5 414 497 Kč
DPH (21%)	173 308 Kč	318 254 Kč	117 300 Kč	170 871 Kč	178 369 Kč	116 776 Kč	19 530 Kč	42 636 Kč	1 137 044 Kč
Zatíženost	998 583 Kč	1 833 751 Kč	675 873 Kč	984 543 Kč	1 027 748 Kč	672 852 Kč	112 529 Kč	245 663 Kč	6 551 541 Kč
Uhrazeno 90 %	898 725 Kč	1 650 376 Kč	608 286 Kč	886 088 Kč	924 973 Kč	605 567 Kč	101 276 Kč	221 096 Kč	5 896 387 Kč
Pozastávka 10 %	99 858 Kč	183 375 Kč	67 587 Kč	98 454 Kč	102 775 Kč	67 285 Kč	11 253 Kč	24 566 Kč	655 154 Kč

Skutečný tok financí, který ze stavební zakázky plynul pro investora v jednotlivých měsících je uveden v tabulce 11.

Tabulka 11: Skutečný tok peněžních prostředků
[zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

Měsíc	Částka
Duben	898 725 Kč
Květen	1 650 376 Kč
Červen	608 286 Kč
Červenec	886 088 Kč
Srpen	924 973 Kč
Září	605 567 Kč
Říjen	101 276 Kč
Listopad	221 096 Kč
Prosinec	655 154 Kč

Z obrázku 7.6, který lépe vystihuje finanční zatíženost investora je patrné, že největší částku byl nucen vynaložit v měsíci květnu, kdy byly faktura vyčíslena na 1 650 376 Kč. Naopak nejnižší částku musel zaplatit v měsíci říjnu, kdy faktura nabyla hodnoty 101 276 Kč. V prosinci byla uhrazena konečná faktura ve výši 655 154 Kč, která tvořila 10 % podíl z celkové ceny stavební zakázky. Jednalo se o pozastávku, která byla zaplacená až po předání a převzetí stavebního díla.

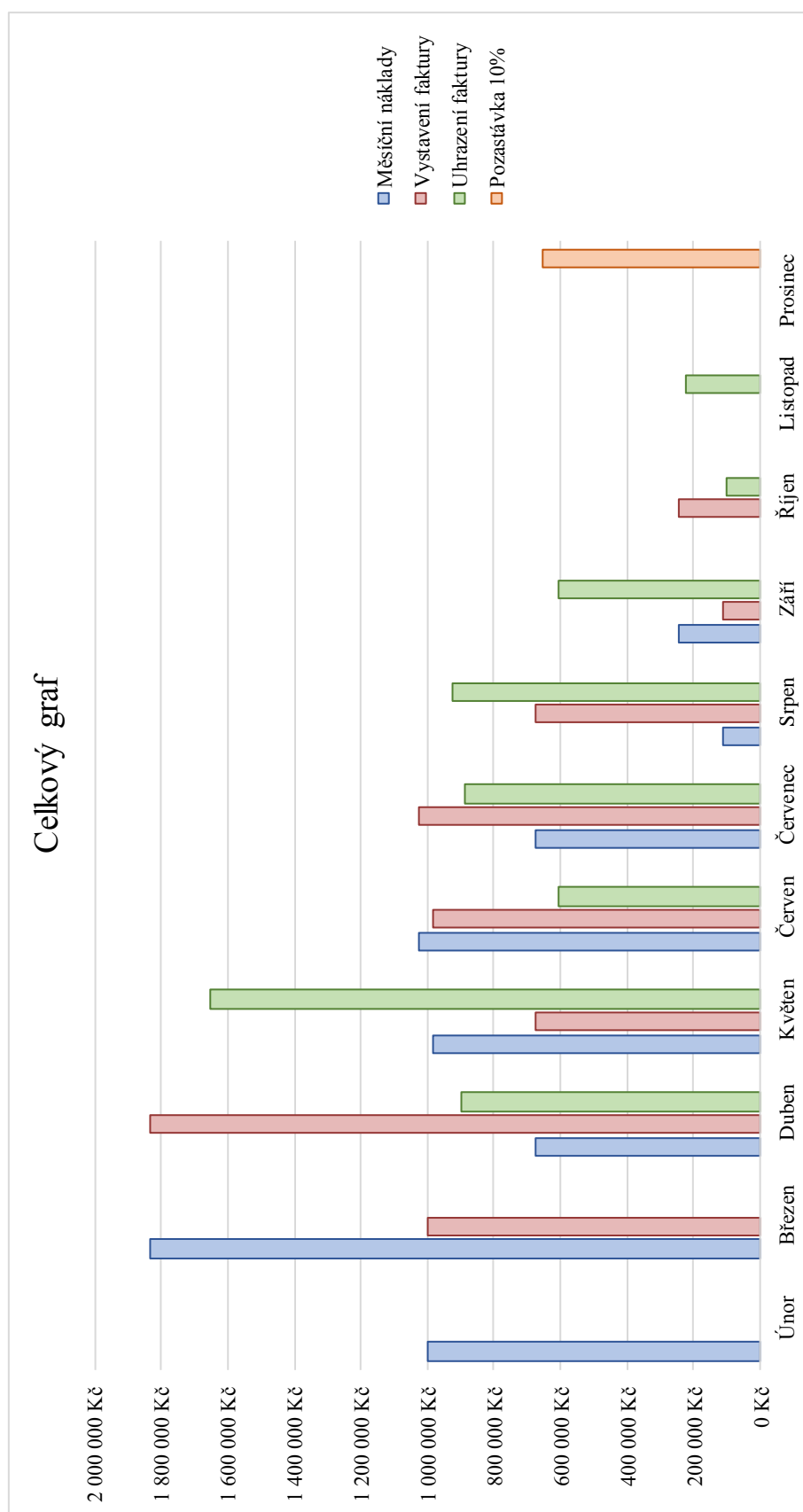


Obrázek 7.6: Skutečný tok peněžních prostředků [zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

7.7 Zhodnocení

Celkový obraz finančního plánování je znázorněn na obrázku 7.7, kde jsou sjednoceny všechny 3 vytvořené finanční plány.

Jsou zde zobrazeny měsíční náklady zhotovitele na stavbu, hodnoty vystavených faktur a následný skutečný peněžní tok investora. Tento obrázek také přehledně znázorňuje, jak dlouhá doba uplyne od vyčíslení hodnoty vynaložených měsíčních nákladů zhotovitele až doby skutečného uhrazení částky investorem.



Obrázek 7.7: Celkové porovnání [zdroj: vlastní, zpracování: vlastní]

8 ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo vytvořit finanční plán pro výstavbu parkovacího domu u bytových domů ve městě Litomyšl.

Výstupem bakalářské práce jsou 3 finanční plány, které jsou modelovány z pohledu investora. Znázorňují doby vystavení, doby splatností a peněžních výší faktur, které byl investor nucen uhradit.

V teoretické části bakalářské práce byly popsány pojmy, které byly nutné k nastudování pro vypracování praktické části. V úvodu byli popsáni účastníci, kteří se pohybují na stavebního trhu. Dále zde byly vysvětleny rozdíly mezi veřejnou a soukromou stavební zakázkou. Poté navazovalo vysvětlení problematiky možných způsobů financování stavební zakázky. Celá teoretická část byla zakončena popisem finančního plánování stavební zakázky a finančního plánování subjektu.

Druhá část bakalářské práce se již zabývala ukázkou finančního plánování z pohledu investora na konkrétní stavební zakázce. Pro tuto bakalářskou práci byly poskytnuty dokumenty novostavby parkovacího domu u bytových domů ve městě Litomyšl. V úvodu praktické části byla tato stavební zakázka popsána z architektonického hlediska. Dále zde byl proveden rozbor ceny stavební zakázky, který se řídil položkovým rozpočtem vytvořeným dodavatelem stavební zakázky. Byl zde také uveden zdroj finančních prostředků města Litomyše pro výstavbu parkovacího domu. Město Litomyšl financovalo celou stavbu pouze pomocí vlastních zdrojů. Toto si mohlo dovolit díky správnému hospodaření města. Poté byl na základě všech dostupných informací sestaven časový harmonogram. V návaznosti na časový harmonogram byly pro splnění cíle bakalářské práce vytvořeny 3 finanční plány. První finanční plán vyjadřoval výše měsíčních nákladů stavební zakázky. Následující finanční plán zobrazoval výše vystavených faktur, jejichž fakturace se řídila dle sjednané SoD. Výsledný finanční plán již zobrazuje skutečný tok peněžních prostředků investora, které musel v rámci výstavby parkovacího domu vynaložit.

Bakalářská práce dále potvrzuje fakt, že při správném finančním plánování a hospodaření města není nutné investice financovat prostřednictvím dotačních programů či pomocí bankovních úvěrů.

Tento finanční plán může být investorovi nápomocen při hospodaření se svými peněžními prostředky. Díky finančnímu plánu lze předcházet možnému riziku, kterým může být například nedostatek finančních prostředků pro uhrazení faktury.

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] POSPÍŠILOVÁ, Barbora. Financování stavební zakázky z pohledu investora. Diplomová práce VUT FAST BRNO 01/2010
- [2] HEJDUKOVÁ, Amálie. HRONÍKOVÁ, Marta. Financování stavební zakázky, studijní opory, VUT FAST BRNO 2016
- [3] Prezentace BV10 Financování stavební zakázky, Úvod - identifikace základních podnikových vazeb, VUT FAST BRNO
- [4] Prezentace BV10 Financování stavební zakázky, Stavební zakázka, VUT FAST BRNO
- [5] VALACH, Josef. Finanční řízení podniku. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-21-1
- [6] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. [Www.business.center.cz](http://www.business.center.cz), [citováno: 11. 12. 2016], dostupné: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchodni-korporace/cast1h4.aspx>
- [7] Stavební spoření. [Www.csob.cz](http://www.csob.cz), [citováno: 8. 1. 2017], dostupné: https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/sporici-produkty/stavebni-sporeni#vse-o-sporeni|qwtb_3
- [8] RTS, www.rts.cz, [citováno: 28. 4. 2017], dostupné: <http://www.rts.cz/buildpower.aspx>
- [9] Zákon o zadávání veřejných zakázkách č. 137/2006 Sb. § 12. [citováno: 5. 5. 2017], dostupné: http://www.portal-vz.cz/getmedia/c661aa09-22bb-45ff-8fc2-f964404e0954/172_1.pdf
- [10] Nařízení vlády č.172/2016 Sb. o stanovení finančních limitů a částek pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek. § 3, odstavec 3. [citováno: 11. 5. 2017]. dostupné: http://www.portal-vz.cz/getmedia/c661aa09-22bb-45ff-8fc2-f964404e0954/172_1.pdf
- [11] NÝVLTOVÁ, R., MARINIČ, P. Finanční řízení podniku, Grada, 2010 ISBN 978-80-247-3158-2
- [12] DLUHOŠOVÁ, D.; Finanční řízení a rozhodování, Ekopress, 2010, ISBN: 978-80-86929-68-2

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZRATEK

1. NP - 1. nadzemní podlaží

2. NP - 2. nadzemní podlaží

a.s. - akciová společnost

DPH - daň z přidané hodnoty

Kč - koruna česká

m - metr

m² - metr čtvereční

m³ - metr krychlový

SO - stavební objekt

SoD - smlouva o dílo

ZTI - zdravotně technická instalace

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 7.1: Parkovací dům.....	31
Obrázek 7.2: 2.NP parkovacího domu.....	31
Obrázek 7.3: Měsíční náklady stavební zakázky.....	38
Obrázek 7.4: Vystavení faktury dle SoD.....	41
Obrázek 7.5: Výše faktury včetně pozastávky.....	44
Obrázek 7.6: Skutečný tok peněžních prostředků.....	47
Obrázek 7.7: Celkové porovnání.....	49

12 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Počet parkovacích míst.....	30
Tabulka 2: Rekapitulace ceny stavební zakázky	32
Tabulka 3: Ostatní a vedlejší náklady.....	33
Tabulka 4: Stavební a konstrukční část garáže.....	33
Tabulka 5: ZTI.....	34
Tabulka 6: Doby trvání výstavby stavebních objektů	35
Tabulka 7: výsledek hospodaření města 2015	36
Tabulka 8: Měsíční náklady stavební zakázky	39
Tabulka 9: Vystavení faktury dle SoD	42
Tabulka 10: Uhrazení faktury investorem	45
Tabulka 11: Skutečný tok peněžních prostředků.....	47

13 SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1: Technická zpráva stavební části

PŘÍLOHA Č. 2: Časový harmonogram

PŘÍLOHA Č. 3: Hospodaření města v roce 2015

PŘÍLOHA Č. 4: Smlouva o dílo